

討論文件
2013 年 6 月 25 日

立法會發展事務委員會

市區重建局的工作

目的

本文件旨在匯報市區重建局(市建局)在 2012-13 年度的工作進展及其未來的工作計劃。

背景

2. 市建局在 2001 年 5 月成立，並根據《市區重建局條例》(第 563 章)推行市區更新工作。市建局的宗旨和成員名單載於附件 A。

3. 自政府在 2011 年 2 月 24 日公布新《市區重建策略》以來，市建局採用「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針推行市區更新，總體上落實了新《市區重建策略》所載的一系列新措施。市建局亦應政府的邀請，以先導計劃形式重建工業大廈(工廈)。

市建局在 2012-13 年度的工作

4. 截至 2012-13 財政年度完結時，市建局已直接或通過與香港房屋協會(房協)合作，開展了 48 個重建項目(其中七個包含保育元素)及三個保育暨活化項目，並接手實施前土地發展公司已開展的十個重建項目。這些重建項目不僅有助改善約 35,000 人的居住條件，並釋放市區 21.8 公頃的已發展用地。這些用地均具重建發展潛力，可提供大約 1,193,000 平方米的住用總樓面面積及 700,000 平方米的非住用總樓面面積。

落實新的《市區重建策略》

5. 根據新的《市區重建策略》，市建局以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。

重建

自行提出重建項目

6. 按新的《市區重建策略》，市建局繼續採取三管齊下的方法進行重建，即自行提出開展重建項目、推行由業主提出的「需求主導」重建項目，以及透過協助業主集合業權進行重建。在 2012-13 年度，市建局自行提出開展的重建項目位於東京街／福榮街。同年，市建局亦自行開展兩個重建工廈的先導項目。有關工廈重建先導計劃的詳情，載於下文第 22 至 23 段。

「需求主導」的重建模式

7. 「需求主導」重建項目先導計劃(「需求主導」計劃)在 2011 年 7 月推出。在該計劃下，物業業主可藉提交申請，邀請市建局重建其建議的地盤，自行提出開展重建項目。市建局在第一輪「需求主導」計劃申請中選定了三個項目，並於 2012 年 4 月開展有關項目。各項目所涉地段內超過八成的業權擁有人已在指定期限前接受市建局的有條件收購。在獲得發展局局長授權後，市建局正進行這三個項目。

8. 這個由下而上、由社區主導的重建模式廣受歡迎，這點在 2012 年 6 月至 8 月期間推出第二輪「需求主導」計劃接獲更多和更優質的申請已反映出來。至今，市建局在第二輪計劃申請中選定了四個項目，並已開展了其中兩個。

「促進者」中介服務

9. 除擔當「執行者」的角色外，新《市區重建策略》亦要求市建局擔當「促進者」角色，協助業權分散的樓宇業主集合業權，開展重建項目。市建局成立了附屬公司市區重建中介服務有限公司，負責執行中介服務先導計劃的相關工作。該公司為《地產代理條例》下的持牌機構。中介服務先導計劃全年接受申請。自 2011 年 7 月推出計劃以來至 2013

年 3 月，該公司已收到九份申請，其中三份已獲接納。該公司在 2013 年 4 月向第四份被接納申請提供中介服務。

「樓換樓」計劃

10. 「樓換樓」計劃是市建局補償安排歷史上一個里程碑。在新《市區重建策略》公布後開展的市建局重建項目內的受影響自住業主，首次可以「樓換樓」作為現金補償及特惠津貼以外的選擇。他們可選擇市建局新發展項目中的原址「樓換樓」單位或已預留作「樓換樓」計劃的啟德發展區的單位。

11. 市建局已於 2012 年 7 月按市價獲批一幅啟德發展區用地，以提供「樓換樓」單位。該用地正進行施工。

12. 北帝街/新山道發展項目是在 2011 年 2 月新《市區重建策略》公布後開展的首個重建項目，受影響住宅單位的自住業主有權選擇「樓換樓」。截至 2013 年 4 月 30 日，有一名居於海壇街「需求主導」項目範圍內的自住業主選擇了原址「樓換樓」單位，另有一名居於九龍城道/上鄉道項目範圍內的自住業主選擇了啟德「樓換樓」單位。

復修

樓宇更新大行動

13. 在 2012-13 年度，市建局繼續與政府和房協合作，推行樓宇更新大行動。樓宇更新大行動是一項一次性的特別措施，目的是為建造業創造更多就業機會及推廣樓宇安全。截至 2013 年 3 月底，市建局已協助 830 幢樓宇合共約 31 600 個單位進行復修。市建局並聯同廉政公署和房協，公布及落實指引和程序，收緊對有關行業服務提供者的要求，以打擊不當行為和推廣公眾教育。由於建造業界出現人手短缺的情況，部分復修工程的開展可能需要延遲，因此樓宇更新大行動可能會延至 2015 年之後才可完成。

樓宇維修綜合支援計劃

14. 自 2004 年起，市建局透過物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃，協助業主復修樓宇。為進一步協助樓宇業主進行復修，由 2011 年 4 月 1 日開始，市建局聯同房協把雙方以往提供的五個財政支援計劃合併成一個單一計劃，名為「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)。綜合支援計劃的統一申請條件及條款與細則適用於全港所有合資格樓宇。該計劃現由市建局和房協共同管理。截至 2013 年 3 月 31 日，正在處理的申請共有 187 宗。

強制驗樓資助計劃

15. 隨著有關強制驗樓計劃法例的實施，市建局和房協於 2012 年 8 月 7 日聯合推出強制驗樓資助計劃。根據該計劃，市建局會協助樓宇業主安排檢驗市建局樓宇復修服務區內獲屋宇署發出檢驗通知的樓宇。經檢驗後確認須予復修的樓宇業主可向綜合支援計劃申請協助。

保育與活化

16. 市建局將繼續分配資源推展已承諾進行的文物保育和舊區活化項目。

保育

17. 在保育方面，上海街／亞皆老街騎樓式唐樓保育項目的用地已復歸政府，當局正進行清理。項目範圍內的戰後樓宇將被重建，為項目內將進行修復和翻新以便活化再用的戰前樓宇提供所需的設施。市建局正繼續進行另一個位於太子道西／園藝街的騎樓式唐樓保育項目的收購工作，並已在兩幢已收購樓宇展開部分保育工程。

18. 當初以發展計劃形式推行的「藍屋」保育項目，已被納入發展局文物保育專員辦事處轄下的「活化歷史建築伙伴計劃」第二期活化計劃。市建局已於 2012 年 6 月正式退出有關項目，並將項目交予發展局。

活化

19. 市建局的活化項目在 2012-13 年度進度良好。
20. 在茂蘿街／巴路士街，市建局現正與香港藝術中心合作把該址轉化為「動漫基地」，為本地與國際間進行的藝術交流提供平台。有關改建工程接近完成，「動漫基地」將於今夏稍後時期正式啟用。
21. 在中環街市方面，市建局現正督導有關的國際設計顧問公司擬備「城中綠洲」的概念設計。在有關中區分區計劃大綱草圖的法律訴訟終止後，市建局隨即敲定活化前中環街市大樓的規劃申請，並已於 2013 年 5 月 24 日提交城市規劃委員會(城規會)審批。如獲得城規會批准，首階段的活化工程預計會於 2017-18 年度完成，而整項工程將於 2019-20 年度完成。

工廈重建先導計劃

22. 為加快步伐重建失修工廈，以釋放更多可供住宅或商業發展的土地，市建局已應財政司司長在 2012-13 年度財政預算案演詞中的邀請，推出工廈重建先導計劃。兩個先導項目(一個位於堅尼地城士美菲路，另一個位於長沙灣汝州西街)已分別於 2012 年 10 月和 2013 年 1 月展開。
23. 根據《市區重建局條例》，市建局須考慮在公布開展項目起計的兩個月公布期內所收到的所有反對該項目的反對書，並須將有關發展項目的詳情、任何沒有撤回的反對書、市建局對該等反對書所作的評議，以及因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估呈交發展局局長，以供考慮是否在對該發展項目作出修訂與否的情況下授權市建局著手進行該發展項目，或拒絕授權進行該發展項目。

企業社會責任

24. 作為一個負責任的公營機構，市建局十分重視履行其企業社會責任。這從市建局在可持續建築設計、公眾參與、對非政府機構的支援及藝術推廣方面所付出的努力及成績可見一斑。在關注環境方面，市建局繼續在其項目中採用綠色

建築設計、改善樓宇的節能效益、減少用水和進行廢物再造。至今，市建局的八個項目已取得按「香港建築環境評估法」評審的最高白金級別。另外五個正進行設計及建築的項目(包括啓德發展區的「樓換樓」項目)，亦獲頒暫准證書。此外，市建局在 2012-13 年度率先就其本身的營運及其管理的物業進行首個碳審計。

25. 在公眾參與方面，市建局在推出與新《市區重建策略》有關的所有措施時，均積極邀請持份者參與。在 2012-13 年度，約 7,000 多人曾到訪市區更新探知館。於 2012 年 4 月正式啟用的「市建一站通」資源中心是市建局的一站式服務資源中心，年內亦接待了約 15,000 名訪客。此外，市建局亦通過流動網絡平台，發放市建局資訊，方便公眾查閱。年內，市建局亦與教育團體和機構進一步聯繫，以加強大眾對新《市區重建策略》及其對市區更新影響的認識。去年，市建局亦以象徵式租金，向 13 個非政府機構提供場地進行各類活動。

26. 市建局於 2011 年 10 月推出先導計劃，鼓勵非政府機構與市建局合作舉辦藝術活動，藉社區人士的積極參與，增加舊區活力。在 2012-13 年度，先導計劃共贊助了 13 個項目。此外，市建局把其位於太子道西項目的一間已收購地舖以特許證協議形式提供予一家非政府機構，用作營運一個以藝術為主題的社會企業，並於 2012 年 9 月正式開幕。此外，市建局亦把永利街一幢樓宇以特許證協議形式，提供予香港藝術中心，作「藝術家駐場計劃」之用。

27. 有關市建局在 2012-13 年度的工作詳情，載於附件 B 市建局報告的第 III 部。

市建局未來的工作計劃

28. 財政司司長已於 2013 年 3 月批准市建局在 2013-14 至 2017-18 年度的業務綱領及 2013-14 年度的業務計劃。該五年業務綱領涵蓋 60 個¹重建和保育項目，其中包括 14 個擬於 2013-14 至 2017-18 年度開展的重建項目(兩個在 2013 年 4 月開展的「需求主導」重建項目亦已包括在內)。鑑於「需求主導」計劃的反應良好，以及為回應行政長官在《二零一三年施政報告》宣布邀請市建局全力推展「需求主導」計劃，市

¹ 此數字包括在業務綱領獲批准後在最近完成的一個重建項目

建局將於 2013 年 7 月至 9 月期間接受第三輪「需求主導」計劃申請。

29. 在樓宇復修方面，市建局在 2013-14 年度將透過綜合支援計劃、樓宇更新大行動和強制驗樓資助計劃，繼續進行其樓宇復修工作。年內，預期市建局在綜合支援計劃下的樓宇復修工作將會惠及市建局經擴大的樓宇復修服務區內約 115 幢樓宇共 4,400 個單位。至於樓宇更新大行動，預期市建局會在 2013-14 年度為約 310 幢樓宇共約 14,500 個單位的業主提供協助。此外，預計約 330 幢樓宇共 10,700 個單位可受惠於強制驗樓資助計劃的資助，獲發還強制驗樓計劃下的首次樓宇檢驗費用。

30. 市建局亦會繼續推行其保育和活化項目。市建局來年的工作計劃詳載於**附件 B**的市建局報告的第 IV 部。

財政狀況及資料披露

31. 截至 2013 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 262 億元。市建局在 2012-13 年度錄得 44 億元的淨營運盈餘，較去年增加了 18 億元。錄得盈餘主要是由於物業市道自 2009 年年初起持續上升的緣故。

32. 市建局估計總共需要約 260 億元的款額(不包括一般營運費用)，以應付 2013-14 至 2017-18 年度業務綱領內全部項目所需的開支。為確保有充足款項應付工作計劃所需開支，市建局在 2009-10 年度推出中期債券發行計劃。截至 2013 年 3 月底，市建局的未償還債券總額為 33 億元。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

33. 因應委員的要求並為提高透明度和問責性，市建局自 2010 年開始披露其已完成的個別項目的財務資料。按一貫做法，市建局在**附件 B**的報告的附錄 II 內提供了在 2012-13 年度完成的一個項目的財務資料。

市區重建局董事會

根據《市區重建局條例》(第 563 章)(條例)，市區重建局(市建局)的宗旨為 –

- (a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- (d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；
- (e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及
- (f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

根據條例第 4(4)條，董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由條例或憑藉條例授予該局的權力，以及執行由條例或憑藉條例委予該局的職責。

成員名單

(截至 2013 年 6 月 15 日)

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>	<u>申報的政治聯繫</u>
主席：	蘇慶和先生	香港測量師學會、皇家特許測量師學會和香港房屋經理學會資深會員	-
副主席／ 行政總監：	譚小瑩女士	註冊專業規劃師	-
非執行董事 (非官方成員)：	蔣麗芸議員	立法會議員	民建聯
	周光暉先生	中國基建集團創辦人及特許會計師	-
	馮煒光先生	靈思公共關係亞洲有限公司董事總經理	-
	何永謙先生	香港大學專業進修學院、香港中文大學、香港理工大學協理客席教授／兼職講師	-
	黃嘉純先生	胡百全律師事務所合夥人	-
	許智文教授	香港理工大學建築及房地產學系教授	-
	許焯權教授	文化顧問及建築師、前香港中文大學副院長(外務及總務)及文化及宗教研究系教授	-

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>	<u>申報的政治聯繫</u>
簡兆麟先生	Whale Capital Inc.合夥人及行政總裁	-
郭榮鏗議員	立法會議員	公民黨
林智遠先生	遠景會計師事務所創辦人及行政總裁	-
林濬先生	凌雋測量師行有限公司榮譽顧問	-
李律仁先生	大律師	-
廖宜康先生	廖宜康國際有限公司董事	-
馬錦華先生	註冊社工及香港城市大學火焰計劃執行總監	-
麥萃才博士	香港浸會大學財務及決策系副教授	-
鄧智輝先生	香港鐵路有限公司物業總監	-
涂謹申議員	立法會議員	民主黨
黃國健議員	立法會議員	工聯會
黃以謙醫生	精神科專科醫生	-
黃遠輝先生	退休銀行家	-
執行董事 (兩位)：	林志良先生	註冊專業工程師、註冊結構工程師及註冊土力工程師
(懸空)		

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>	<u>申報的政治聯繫</u>
非執行董事 (官方成員)：	屋宇署署長		
	民政事務總署署長		
	地政總署署長		
	規劃署署長		

**市區重建局 2012-13 年度的工作
及 2013-14 年度的業務計劃**

I. 引言

本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2013 年 3 月 31 日（2012-13 年度）的工作，以及 2013-14 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 2011 年 2 月公布的新《市區重建策略》，為市建局第 11 個工作年度奠下鞏固基礎。香港正踏入市區更新的新紀元，《市區重建策略》涵蓋創新及以人為先的措施，旨在解決市區老化的問題，改善無數居住在惡劣環境下的居民的生活條件。自市建局推出各項新措施以來，新的工作方向看來十分正確，社會人士對市建局的工作亦日趨支持。
3. 雖然社會人士在支持市建局工作的同時，對市建局的期望也同樣提升，但兩者都成為市建局工作的動力。在 2012-13 年度，市建局透過多元化的重建模式令市區更新取得重大進展；擴展樓宇復修方面的工作以配合其作為市建局另一核心業務的地位；繼續進行文物保育及舊區活化項目；以及繼續其他以社區為重點的計劃，提升舊區居民的生活質素。
4. 市建局在 2012-13 年度的工作重點匯報如下。為使報告更能反映現況，在 2012-13 年度完結以後發生的主要事項亦適當地收納於本報告內。

III. 市建局在 2012-13 年度的工作

重建工作

5. 在 2012-13 年度，市建局新開展的重建項目大幅增加至六個，當中包括三個「需求主導」先導項目：海壇街 229A-G 號項目、海壇街 205-211A 號項目及杉樹街/橡樹街項目；兩個工廈重建先導項目：士美菲路 12P 號項目及汝洲西街項目；以及一個市建局自行提出開展的新項目：東京街/福榮街項目。

「需求主導」重建項目

6. 首輪「需求主導」重建項目先導計劃下的三個項目，全部均於其各自的收購期內達到有八成業權的業主接受收購的門檻，其後並取得發展局局長授權進行項目。首輪計劃取得初步的成果，為未來推動更多由下而上、社區主導的重建項目奠下良好基礎。實際上，第二輪申請收到更多及更優質的申請(其中四個已納入市建局 2013-14 年度的業務計劃)，而行政長官亦在 2013 年的施政報告中邀請市建局『全力推展「需求主導」重建計劃』，反映計劃深受各界認同。

市建局自行提出開展的重建項目

7. 東京街/福榮街項目地盤面積約 1,200 平方米，受影響家庭約 100 戶。如果沒有市建局介入，相信此類地盤未必能進行整體重建。事實上，由市建局繼續自行提出開展新的重建項目實有其需要，以確保可以盡量提高整體規劃帶來的裨益；業權分散的大型地盤及對私人發展商無甚吸引力的較小型地盤也可以得到公平的重建機會；以及在不同區域可以有較平衡的項目組合。此外，由於市建局自行提出開展的重建項目不需要符合任何接受收購的門檻，所以能落實開展的機會亦較有保證。

重建工廈

8. 市建局分別於 2012 年 10 月及 2013 年 1 月啓動了士美菲路 12P 號項目及汝洲西街項目。
9. 根據《市區重建局條例》，市建局須考慮在公布開展項目起計兩個月的公布期內所收到的所有反對該項目的反對書，並須將有關發展項目的詳情、任何沒有撤回的反對書、市建局對該等反對書所作的評議，以及因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估呈交發展局局長，以供考慮是否在對該發展項目作出修訂與否的情況下授權市建局著手進行該發展項目，或拒絕授權進行該發展項目。就士美菲路 12P 號項目，擁有 100% 不分割份數業權的業主均表示反對市建局進行重建，而 92%^{註一} 不分割份數業權的業主確認他們擬自行重建。市建局已呈交兩個工廈重建項目的資料予發展局局長考慮。

「促進者」中介服務

10. 在 2012-13 年度，市建局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司為三個重建項目提供中介服務。由於中介服務仍然在先導計劃階段，而按業主意願徵集土地一般需時，業主對中介服務的興趣至今符合市建局預期。在 2013 年 4 月，市建局也為新增的一個項目提供中介服務。

進行中的重建項目

11. 除了啓動上述措施及新項目外，市建局在 2012-13 年度繼續推行共 30 個正在進行的重建項目和四個保育項目(不包括六個香港房屋協會(房協)項目)。
12. 在 2012-13 年度，市建局亦：
 - (a) 向福榮街項目、三個「需求主導」先導項目及九龍城道/上鄉道項目發出收購/有條件收購建議；

^{註一} 其餘 8% 不分割份數業權的業主其後亦確認他們擬與上述 92% 不分割份數業權的業主共同重建該地盤。

- (b) 接受「需求主導」重建項目第二輪申請，從 34 份申請書中挑選四份納入 2013-14 年度的業務計劃；
- (c) 批出洗衣街項目、北帝街/木廠街項目及卑利街/嘉咸街項目地盤 B 的合作發展中標合約；
- (d) 獲發展局局長授權進行九龍城道/上鄉道項目、新填地街/山東街項目及三個「需求主導」先導項目；
- (e) 公布海壇街 229A 至 G 號「需求主導」項目及九龍城道/上鄉道項目等的原址「樓換樓」單位的固定定價；及
- (f) 就「城中綠洲」活化項目發出邀請主營運者意向書。

個別項目的詳情和進度

- 13. 截至 2013 年 3 月 31 日，市建局已開展了共 48 個重建項目及三個保育項目（包括六個房協項目），當中八個項目已經完成。該 48 個項目共提供約 13,500 個新單位、約 262,700 平方米商業樓面面積、約 53,000 平方米政府/團體/社區設施、約 100,000 平方米土地作其他用途（包括寫字樓和酒店），以及約 26,000 平方米休憩用地。同時，市建局亦改善了約 35,000 名居住環境欠佳的居民的生活條件。
- 14. 附錄一載列了市建局截至 2013 年 5 月 31 日處理的 60 個重建項目及三個保育活化項目的詳情及進度。

「樓換樓」先導計劃

- 15. 市建局首個自行發展、耗資 24 億元的啓德「樓換樓」項目已於 2012 年 7 月動工。工程進度良好，地基工程已經完成，地庫挖掘及上層結構工程已於 2013 年 4 月展開。

16. 北帝街/新山道項目的 32 個受影響住宅物業自住業主是首批可以選擇原址「樓換樓」或啓德「樓換樓」單位的業主。市建局在原址的重建項目中，已在低層提供 49 個單位供他們選擇，單位預計在 2018-19 年入伙。而在啓德「樓換樓」項目中，市建局亦於不同樓層提供了約共 50 個單位供挑選，項目預計在 2014-15 年預售，並預計可在 2016-17 年入伙。繼此項目，福榮街項目、海壇街 229A-G「需求主導」項目及九龍城道/上鄉道項目的受影響住宅自住物業業主亦獲提供「樓換樓」選擇。
17. 截至 2013 年 5 月底，一名海壇街「需求主導」項目的自住業主選擇了原址「樓換樓」單位，一名九龍城道/上鄉道項目的自住業主則選擇了啓德「樓換樓」單位。業主反應未見熱烈，相信是因為「樓換樓」計劃發展需時，現階段並未真切反映計劃對業主的吸引力。相信有待啓德發展區的單位落成時，方可見計劃的真正成效。
18. 繼行政長官於 2012 年 8 月 30 日公布十項加快出售資助和私人房屋單位的措施，以回應市民的訴求，啓德發展區地盤 B（原本預留作「樓換樓」之用）已撥給房屋委員會（房委會）發展居屋。市建局現正全力發展地盤 A。同時，市建局亦正研究翻新一些由市建局持有的安置單位，試圖為未來提供更多「樓換樓」單位。

樓宇復修

19. 樓宇復修為市建局兩大核心業務之一。在 2012-13 年度，市建局透過「樓宇維修綜合支援計劃」（綜合支援計劃）和「樓宇更新大行動」繼續其復修工作。此外，市建局亦透過強制驗樓資助計劃，為樓宇業主提供技術及財政支援。各項計劃均受市民大眾歡迎。

樓宇更新大行動

20. 自政府於 2009 年推出「樓宇更新大行動」以來，市建局一直全力支持。截至 2012-13 年底，在位處市建局樓宇復修服務區(服務區)的 1,450 座目標樓宇中，市建局已協助約 830 座樓宇(約 31,600 個單位)完成復修工程。樓宇更新大行動提醒了業主有關樓宇復修的重要性，同時又創造就業，這是當初推行此計劃的目標之一。市建局透過與廉政公署及房協的通力合作，為樓宇維修製訂指引和程序，收緊對業界的的要求，旨在減少不當行為及加強公眾教育。由於最近建造業人手短缺，部分目標樓宇的復修工程需延遲動工，因此樓宇更新大行動可能延至 2015 年後才可完成。

樓宇維修綜合支援計劃

21. 由 2011 年 4 月 1 日起，過往由市建局及房協執行以推廣及協助樓宇維修的相關計劃，已整合為一個單一計劃。計劃以劃一申請條件，為全港共有業權的私人住宅/綜合樓宇的合資格業主提供相同的資助和支援服務。申請人更可透過同一份申請表格，申請兩個由政府資助的計劃，即由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及由屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」。市建局及房協並定期就綜合支援計劃舉行工作會議。
22. 市建局已就綜合支援計劃展開宣傳，於 2012 年 8 月起在電視播放宣傳片，電視宣傳將繼續至 2013 年底。
23. 自綜合支援計劃推出後，市建局的物料資助計劃(包括公用地方維修津貼)及貸款計劃(包括公用地方維修免息貸款)已被綜合支援計劃取代。自物料資助計劃及貸款計劃推出，截至 2012-13 年底，約有 325 座樓宇(25,300 個單位)透過物料資助計劃的協助進行復修工程，約有 230 座樓宇(19,160 個單位)透過貸款計劃的協助進行復修工程。現時，當局正處理共 187 個綜合支援計劃的個案。觀乎業主立案法團的熱

烈反應，市建局提供的財政支援、技術意見及統籌服務均受市民大眾歡迎。經過復修的樓宇群採用相互配襯色系的外牆塗漆，為密集的舊區增添生氣，亦廣受市民歡迎。其他相關的計劃及資助如第三者風險保險資助亦廣受業主歡迎。

強制驗樓資助計劃

24. 執行強制驗樓的附屬法例已於 2012 年 6 月 30 日生效。市建局遂於 2012 年 8 月 7 日聯同房協推出強制驗樓資助計劃。在此計劃下，市建局會協助其服務區內收到屋宇署發出驗樓通知的業主安排驗樓。自 2012 年 8 月起，市建局職員一直有出席屋宇署在各區舉辦的簡介會，向目標樓宇的業主介紹強制驗樓資助計劃提供的資助及支援。如經檢驗後，樓宇須要進行修葺，合資格業主可向綜合支援計劃申請樓宇復修支援，利用市建局提供的一站式樓宇保養維修服務。

舊區活化

25. 在 2012-13 年度，市建局的舊區活化工作取得實質進展。

灣仔

26. 香港藝術中心將於茂蘿街/巴路士街活化項目營運「動漫基地」，為本地及國際的文化藝術界提供交流的平台。改建及加建工程已接近完竣，預計項目於 2013 年中正式開幕。
27. 在 2012-13 年度，由活化灣仔舊區專責委員會(現已解散)開展的工作已完成。在太原街及交加街為 130 個小販攤檔安裝供電電錶的工作已完成。電錶已交付小販使用。此外，「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃下的休憩空間及街道改善工程亦已竣工。

「城中綠洲」

28. 市建局正帶領其來自國際的總建築設計團隊為「城中綠洲」製訂概念設計。由於街市大樓需進行大型的改

建工程，加建樓層以創造更多元化用途空間及天台綠化空間，有關設計須根據《城市規劃條例》第 16 條呈交城市規劃委員會(城規會)審批。繼有關長江中心地盤的法律訴訟於 2013 年 1 月撤回，行政會議已通過中區分區計劃大綱圖。市建局已根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會呈交規劃申請。

29. 市建局根據就營運「城中綠洲」收集到的意見，邀請有興趣成為主營運者的人士提交意向書。市建局於 2013 年 1 月收到 9 份意向書(以及一份遲交的意向書)。市建局預計會於 2014 年年初批出合約，讓項目的總建築圖則在敲定前可收納營運者的意見。

百子里

30. 百子里活化項目第二階段包括修葺及美化結志街垃圾收集站。項目工程已完竣，垃圾收集站已於 2012 年 12 月移交食物環境衛生署。

旺角

31. 市建局正活化五條位於旺角的主題街道，提升其地方特色。該五條街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。工程包括街景及行人道改善工程，以及綠化環境，以提升其獨特的地方特色和氛圍。首階段位於花墟道的工程現已接近完竣。通菜街活化工程的設計待有關政府部門審批後，將於 2013-14 年度動工。市建局將會製訂其餘街道的詳細設計。

大角咀

32. 位於櫟樹街及櫻桃街迴旋處的大角咀第一及第二期活化工程已經完竣。第三期工程涉及大角咀多條街道的改善措施。第三期首階段工程主要涵蓋福全街部分及大角咀道的改善措施。工程已於 2012-13 年度動工，將於 2013-14 年度完竣。

文物保育

保育騎樓建築樓群項目

33. 市建局正繼續太子道西項目的收購工作。項目內兩座已收購的樓宇正進行部分保育工程。此外，應個別業主的要求，市建局會對收購價作出調整，此舉相信是推展此項目的最佳方式。至於上海街項目，有關土地已復歸政府，清理工作正在進行。

西港城

34. 西港城的土地契約年期已延至 2015 年 2 月。繼建築結構勘察完成後，西港城的定義特徵元素研究亦已完成。市建局現正與政府磋商西港城的未來路向。

企業社會責任

環境

35. 市建局繼續在重建項目加進環保建築設計，從而改善樓宇的能源效益、減少用水及廢物產生，並為社區提供更多綠化環境。至今，市建局的八個項目已取得「香港建築環境評估法」評審的最高白金級別。另外五個正進行設計及建築的項目，包括啓德「樓換樓」項目，亦獲頒暫准證書。啓德「樓換樓」項目是市建局自行發展的兩個項目之一，其設計涵蓋高環保標準。
36. 為盡量避免破壞任何重要的歷史遺跡，市建局委聘獨立專家，在建造工程前，於衙前圍村內開展考古勘察。
37. 在 2012-13 年度，市建局就本身營運及其管理的物業進行首次碳審計，以顯示市建局對減少溫室氣體排放及持續改善環境的決心。市建局採用 2011-12 年度數據進行的基線評估已完成，現正搜集及分析數據，就 2012-13 年度進行碳審計。

教育市民有關市區更新

38. 市建局進一步聯繫教育團體和機構，協助市民大眾更了解市建局的工作，尤其是在新《市區重建策略》下市建局的新角色。在過去一年，約有 7,000 人到訪市區更新探知館(探知館)，以及參加市建局項目地盤舉行的導賞團。市建局亦推出了流動應用程式，介紹市建局及探知館。流動應用程式可透過 iOS 及 Android 平台下載，方便市民取得市建局的資料。
39. 年內，市建局舉辦了一系列教育及推廣計劃，包括與香港大學合作為中學生安排市區更新導賞活動；舉辦「做好維修・安居無憂」全港中學生短劇創作比賽及「童・看舊區情懷」全港小學生寫生繪畫比賽。現時，市建局已成為本地教育界的一個主要合作夥伴。
40. 為表達對舊區居民的關愛，市建局推出「學建關愛」義務工作計劃。市建局職員聯同合作夥伴如香港社區組織協會、救世軍、嶺南大學及香港理工大學的義工，已在深水埗、灣仔、油尖旺及西區提供超過 1,000 小時的義工服務。

支持非政府機構及其他團體

41. 市建局以象徵式租金為約 13 個非政府機構提供約 57,000 平方呎的場地，另外亦為多個政府部門及團體提供場地，用作舉辦一系列活動、培訓課程及展覽，內容包括藝術、青少年活動、教育、旅遊及興趣等。
42. 去年，市建局共協辦/贊助了 20 個活動，在市建局及其項目合作發展夥伴營運的場地舉行，包括「城中綠洲」、「市建一站通」資源中心及荃新天地。
43. 繼「市建一站通」資源中心於 2012 年 4 月正式開幕後，約有 15,000 人使用該中心的一站式市區更新服務，包括使用其設施及會議室、參與該中心舉辦的講座/簡介會。

文化藝術政策

44. 市建局繼續推展其於 2011 年年底推出的「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃。去年，市建局共贊助了 13 項活動，令推出計劃以來贊助的活動數目增至 17 項。市建局已把其位於太子道西一間已收購的地舖以許可證協議形式提供予非政府機構使用，用作經營以藝術為主題的社會企業，該店已於 2012 年 9 月正式開幕。永利街一幢已收購的樓宇經市建局修葺後，亦以許可證協議形式提供予香港藝術中心由 2012 年 10 月起，作「藝術家駐場計劃」用途。

IV. 市建局 2013-14 年度的業務計劃

45. 2013 年 3 月，財政司司長批准了市建局 2013-14 至 2017-18 年度第 12 份業務綱領及 2013-14 年度的業務計劃。
46. 第 12 份業務綱領涵蓋 56 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目^{註二}，當中包括 14^{註三}個於 / 將於 2013-14 至 2017-18 年度的五年期內開展的重建項目。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

47. 在 2013-14 年度，市建局將繼續自行開展及推行新的重建項目。

^{註二} **茂蘿街項目**：茂蘿街/巴路士街項目原本被界定為保育項目類別，惟因項目涉及大量修葺工程，建議用途新穎，故現撥歸為活化項目類別。茂蘿街項目類似其他重建及保育項目，乃根據《市區重建局條例》的條款開展，所以歸納為第 12 份業務綱領的項目之一。「**藍屋**」項目：由於石水渠街/慶雲街（「藍屋」）項目已於 2012 年 6 月 19 日移交文物保育專員辦事處處理，故不再屬於市建局的保育項目。

^{註三} 14 個重建項目並未計及未知的將來的「需求主導」項目。

「需求主導」重建項目

48. 除了自行開展的新重建項目外，市建局於 2013 年 4 月啟動了兩個「需求主導」項目，並準備於 2013-14 年度啟動另外兩個「需求主導」項目。
49. 在項目規模方面，上述四個項目的地盤面積由約 480 平方米至 1,640 平方米不等，有關樓宇均建於五十及六十年代，估計受影響家庭約 435 戶。
50. 市建局計劃於 2013 年 7 月至 9 月期間就「需求主導」重建計劃接受第三輪申請。市建局現正完善有關的申請細節。

正在進行的重建項目

51. 除了新的重建項目外，市建局將會繼續處理 36 個正在進行的重建項目（不包括房協負責的六個項目）、兩個保育項目、一個活化項目及啓德「樓換樓」發展項目。各個項目正處於不同的發展階段，構成市建局大部分的工作量。由於每項工作的規模及複雜性不同，市建局會小心進行每一項工作。

「促進者」中介服務

52. 截至 2013 年 5 月底，市區重建中介服務有限公司正為四個項目提供中介服務。根據該公司現時的工作量和人力資源，該公司可同時為五個項目提供中介服務。「促進者」中介服務先導計劃全年接受申請。

工廈重建

53. 市建局正繼續推行汝洲西街項目，若獲得發展局局長授權進行項目，目標是在 2013 年下半年發出收購建議。

樓宇復修

54. 在 2013-14 年度，市建局將按照《市區重建策略》的指引，進一步擴展其在樓宇復修方面的職能、責任及覆蓋範圍，逐步接手房協在綜合支援計劃的工作。由 2013 年 4 月起，市建局開始負責處理所有屬九龍、荃灣及葵青區的綜合支援計劃的新申請。與房協落實詳細安排後，市建局將於 2015-16 年度全面接手房協在港島的綜合支援計劃工作。
55. 在 2013-14 年度，預計位於市建局服務區內約 115 座樓宇(共 4,400 個單位)可透過綜合支援計劃受惠。同時，我們預計市建局可透過樓宇更新大行動協助約 310 座樓宇(共 14,500 個單位)。總括來說，市建局將會為 425 座樓宇(共 18,900 個單位)提供資助及支援以進行復修工程。
56. 預計在 2013-14 年度，約有 330 座樓宇(共 10,700 個單位)可透過強制驗樓資助計劃受惠。如經驗樓後，樓宇須要進行修葺，合資格業主可申請綜合支援計劃下的樓宇復修支援。

文物保育及舊區活化

57. 根據《市區重建策略》，市建局的文物保育工作只限於市區更新項目範圍內的歷史建築物。市建局只會在得到政府當局的政策支持或提出要求時，才會進行其他保育項目。與此同時，市建局在舊區活化方面亦只限於提供支援。

文物保育

58. 在 2013-14 年度，市建局將會繼續推行八個具有保育元素的項目，包括利東街項目、嘉咸街/卑利街項目、餘樂里/正街項目、士丹頓街/永利街項目、上海街/亞皆老街項目、太子道西/園藝街項目、太原街/灣仔道項目及衙前圍村項目。

舊區活化

59. 在 2013-14 年度，市建局將會繼續在灣仔、中西區、旺角及大角咀等舊區進行活化工作。

V. 財務事宜

60. 截至 2013 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 262 億元（市建局每年的資產淨值可以有很大波動），當中包括政府注資的 100 億元，以及從營運得來的累積盈餘 162 億元。去年度（截至 2013 年 3 月 31 日），市建局錄得 44 億元淨營運盈餘，較上年度（截至 2012 年 3 月 31 日止）的 26 億元增加 18 億元。

整體財務狀況

61. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的營運盈餘/（虧損），以及截至 2013 年 3 月 31 日的總累積盈餘總括如下：

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘/（虧損）</u> <u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02(11 個月)	(558,223)
2002-03	(226,454)
2003-04	(80,320)
2004-05	3,003,560
2005-06	1,579,074
2006-07	766,533
2007-08	2,094,652
2008-09	(4,458,994)
2009-10	7,018,311
2010-11	2,208,787
2011-12	2,584,046
2012-13	4,436,594
於 2013 年 3 月 31 日的總累積盈餘：	<u>16,206,956</u>

62. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留作推行其他重建、復修、活化及保育項目的資金。
63. 2012-13 年度錄得 44 億元營運盈餘，主要是由於物業市道自 2009 年初起一直上升。
64. 於 2013 年 3 月 31 日，市建局持有的淨現金（不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款）為 41 億元。
65. 截至 2013 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資經理管理的投資公平值合共為 94 億元，應計項目及預計重建項目所需收購及收地成本為 143 億元。
66. 市建局已採取適當的向外融資安排，確保擁有足夠資金，以應付未來數年大量工作的需要，並會就有關安排作出定期檢討。
67. 市建局現時的長期信貸評級獲標準普爾評為 AAA，與香港特區政府的評級相同。有關評級在 2013 年 2 月的周年檢討中再次評定並獲得確認。現時，作為其融資計劃的一部分，市建局向銀行取得共 10 億元的有承擔貸款，並有中期債券發行計劃，可在適當時候有效率地發行債券。截至 2013 年 3 月 31 日，市建局共發行了 33 億元債券，將於 2014 至 2023 年間到期。
68. 市建局截至 2013 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2012-13 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2013 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

已完成項目的財務資料

69. 市建局在 2012-13 年度已完成項目的財務資料載於附錄二，供議員參考。

70. 於 2012-13 年度完成的項目（西營盤第一街/第二街項目）由市建局開展，與發展商的合作方式均由市建局自行安排。項目發展協議與前土地發展公司（土發公司）的安排有別。至今，自市建局自成立以來以相同方式開展並已完成的項目共有八個，與由前土發公司開展並由市建局完成的項目的數目相同。

獲政府豁免的補地價金額

71. 有別於前土發公司^{註四}，市建局獲政府豁免補地價。若計及截至 2013 年 3 月 31 日政府豁免市建局為 21 個項目補地價的總額，市建局自成立以來的 162 億元總累積盈餘將會減少 65 億元。

預計開支

72. 市建局預計，推行由 2013 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日的五個年度業務綱領內所列項目所需的總開支約為 260 億元，當中尚未計及營運成本。上述開支涵蓋重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化的項目。然而，儘管有關業務綱領已充分考慮到新《市區重建策略》下的措施，視乎有關方面對新措施（尤其是「需求主導」重建、「樓換樓」安排、樓宇復修擴展計劃及其他額外措施）的反應，業務綱領中的預計開支可能需要作出相應調整。
73. 為確保市區更新計劃可以長遠持續推行，市建局會繼續謹慎及認真地致力維持穩健的財政狀況。

^{註四} 就大部分前土發公司的項目而言，前土發公司會在收購、居民搬遷及取得規劃核准前以招標形式批出項目的合作發展協議。其合作發展伙伴一般會負責收購成本、發展成本、銀行利息及補地價。土發公司則會負責進行收購工作、取得規劃核准，並收取前期款項或保證金另加攤分發展盈餘。市建局則以另一模式營運。市建局在招標批出項目的合作發展合約前，會負責收購、居民搬遷、徵集土地、拆卸工程及取得規劃核准。在完成上述所有工作後，市建局才會以招標形式批出合作發展合約予合作發展伙伴。在批出發展合約後，市建局一般可透過收取前期款項，加上在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益，取回收購及其他成本。

VI. 總結

74. 無論是從正在進行的項目所取得的進展，抑或從其成功推行的各項新計劃的角度來看，2012-13 年度對市建局而言，都是重要的一年。
75. 一如既往，市建局會致力推行一個財政自給、讓環境可持續發展、適當及綜合平衡的市區更新計劃，務求在社會、經濟及市場不斷轉變的情況中，配合市民的需要和期望，以達成市建局的理想和使命，為香港締造優質和充滿朝氣的城市生活。
76. 在 2013-14 年度，市建局將繼續依循符合《市區重建策略》的業務綱領及業務計劃去營運。

市區重建局

2013 年 6 月

					項目發展資料													
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地(1) (平方米)	備註	進度	
1-39 - 由市建局開展並正在進行的39個項目																		
1	(3,4) DL-4:SSP	深水埗九龍道/僑蔭街	2013-14	4月	599	3,817	1	280	80	4,887	4,072	815	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展	
2	(3,4) DL-5:SSP	深水埗通州街/桂林街	2013-14	4月	1,640	10,313	1	760	190	12,582	10,485	2,097	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展	
3	(4) SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012-13	3月	1,268	4,964	6	275	145	8,955	7,462	1,493	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年3月8日刊憲公布開展	
4	(2,4) IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012-13	1月	1,393	12,145	1	0	0	16,700	0	16,700	0	0	0	工廈重建先導項目	項目於2013年1月18日刊憲公布開展	
5	(2,4) IB-1:CW	堅尼地城士美菲路12P號	2012-13	10月	944	9,290	1	0	180	8,200	8,000	200	0	0	0	工廈重建先導項目	項目於2012年10月26日刊憲公布開展	
6	(3,4) DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月	483	2,547	1	184	69	3,672	3,192	480	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年7月4日發出首次收購建議 於2012年9月3日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2012年9月13日授權市建局進行項目 於2013年2月1日申請政府收地 於2013年2月19日申請批地	
7	(3,4) DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月	470	3,335	1	233	69	3,600	3,139	461	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年2月19日授權市建局進行項目	
8	(3,4) DL-3:YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012-13	4月	865	5,105	11	311	115	6,345	5,640	705	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年3月12日授權市建局進行項目	
9	(4) YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011-12	2月	1,640	9,406	9	682	189	12,280	10,432	1,848	0	0	0	35至65平方米的小型單位合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年2月10日刊憲公布開展 發展局局長於2012年10月30日授權市建局進行項目	
10	(4) KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011-12	11月	1,622	7,258	8	550	200	12,456	10,380	2,076	0	0	0	35至65平方米的小型單位合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年11月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年6月26日授權市建局進行項目 於2012年10月29日發出首次收購建議	
11	(4) SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月	649	2,456	6	195	92	5,038	4,478	560	0	0	0	40至60平方米的小型單位合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年3月9日授權市建局進行項目 於2012年5月4日發出首次收購建議 於2012年9月14日申請政府收地 於2012年10月3日申請批地	
12	(4) KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010-11	3月	1,277	6,389	12	380	161	9,782	8,152	1,630	0	0	0	35至65平方米的小型單位合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年1月5日授權市建局進行項目 於2012年2月27日發出首次收購建議 於2012年9月14日申請政府收地 於2012年12月11日申請批地	
13	(4) TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道/春田街	2009-10	2月	3,377	10,393	17	770	435	24,127	20,330	2,800	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後開展項目	發展局局長於2010年12月10日授權市建局進行項目 上訴委員會於2011年4月29日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2011年5月30日發出首次收購建議 於2013年1月11日刊憲公布政府收回土地 於2012年11月22日申請批地 地盤於2013年4月11日復歸政府 正進行居民搬遷工作	
14	(4) SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月	836	3,820	5	159	110	6,961	6,188	773	0	0	0		發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2012年10月3日申請批地 於2013年2月22日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年5月22日復歸政府 正進行居民搬遷工作	
15	(4) MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009-10	5月	1,170	6,046	7	344	144	10,534	8,778	1,756	0	0	0		發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2012年6月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年9月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2012年11月27日接納批地文件的基本條款建議書	

					項目地盤未重建前資料												項目發展資料											
項目編號		項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/ 社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)	備註	進度										
16	(4,5) MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	170	0	3,944	0	3,944	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則於2010年3月31日發出首次收購建議於2012年8月3日刊憲公布政府收回土地地盤於2012年11月3日復歸政府正進行居民搬遷工作於2012年12月5日申請批地										
17	(4,5) MK/02	旺角太子道西/ 園藝街	2008-09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0	6,126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則於2010年3月31日發出首次收購建議於2011年1月27日申請政府收地										
18	(4) TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街	2007-08	3月		726	3,348	6	257	0	6,529	0	6,529	0	0	0	商業樓面作酒店（約184個房間）	地盤於2011年11月12日復歸政府正進行居民搬遷工作市建局於2012年11月12日接納批地文件的基本條款建議書										
19	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	186	8,374	6,980	1,394	0	0	0		於2012年2月27日批出合作發展協議於2012年5月18日簽署批地文件已展開地基工程										
20	MTK/1/001	馬頭角北帝街/木廠街	2007-08	2月		771	3,772	5	229	168	6,847	5,787	1,060	0	0	0		於2012年6月18日批出合作發展協議於2012年10月17日簽署批地文件正進行地基工程										
21	K28	旺角洗衣街	2007-08	12月		2,478	14,434	14	431	290	22,302	17,346	4,956	0	0	0		於2012年9月24日批出合作發展協議於2012年12月21日簽署批地文件										
22	(4,5) K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	118	750	37,097	34,778	2,319	0	0	0	保有公園開放予公眾使用。商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、新鄉公所、公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。	正拆卸空置物業於2010年1月7日申請批地於2011年7月15日刊憲由政府收回土地地盤於2011年10月15日復歸政府正進行居民搬遷工作地區地政會議於2012年7月26日原則上批核批地條件草擬本										
23	(4,5) H18	上環卑利街/嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	37	823	293	67,528	22,818	43,450	0	1,260	2,060	政府/團體/社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂。商業樓面包括預留作新鮮食品店的零售樓面，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間；180平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地	地盤B：於2012年4月30日批出合作發展協議於2012年7月24日簽署批地文件於2012年10月10日將地盤B交付合作發展伙伴 地盤A 及 C：正進行收購工作規劃署於2013年3月7日批核總綱發展藍圖參數甲類修訂										
24	(4) K7	觀塘市中心	2006-07	3月	觀月·樺峰 (月華街地盤)	53,500	96,104	24	4,440	1,979	401,250	160,610	111,780	97,860	31,000	13,400	其他用途包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店。政府/團體/社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通交匯處。商業樓面部分預留給社會企業。	主地盤於2009年7月13日就主地盤申請政府收地及分期復歸政府地政總署於2011年5月3日就政府收回第二、三及四發展區土地諮詢觀塘區議會第二、三及四發展區於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地，並於2012年6月2日復歸政府第二、三及四發展區正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2011年7月28日原則上批核第二及第三發展區的批地條件草擬本觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施的地盤圍板工程於2013年1月完成於2012年4月27日刊憲公布及於2012年8月3日授權第二及第三發展區的封路措施規劃署於2012年10月24日批核為符合可持續建築設計指引的乙類修訂 可建大約2,000個單位。公眾休憩用地最少8,700平方米，公眾優化街景區/行人平台最少4,700平方米。										
25	(4) H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		712	3,796	2	21	120	5,791	5,160	631		0	0		項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進正進行工業樓宇的收購工作於2013年4月29日申請批地於2013年5月3日申請政府收地										

項目地盤未重建前資料					項目發展資料													
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地(1) (平方米)	備註	進度	
26	K9	旺角麥花臣室內場館	2005-06	3月	麥花臣匯	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705	2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會政府/團體/社區設施為室內場館及青年中心	於2012年12月31日取得入伙紙
27 28 29	(4)	SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005-06	2月	7,515	25,344	37	1,277	845	57,400	50,100	5,249	0	2,051	1,500	三個項目合併為一政府/團體/社區設施包括1,940平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心; 150平方米作社會企業或非住宅用途。	於2010年11月19日刊憲由政府收回土地 地盤於2011年2月19日復歸政府 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2012年12月13日批核批地條件草擬本 正進行拆卸工程
30	TKT/2/001	大角咀福全街/杉樹街	2005-06	12月	奧朗•御峰	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003	840	0	0	0	於2010年11月22日批出合作發展協議 於2011年1月25日簽署批地文件 一般建築圖則於2013年1月18日獲得批核 正進行建造工程 於2013年4月19日取得經修訂的預售樓花同意書	
31	(5)	SYP/1/001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005-06	12月	2,150	4,140	14	213	255	16,457	16,212	245	0	0	1,309	商業樓面面積包括26.2平方米作店舖、 82.1平方米其他有蓋面積、 136.4平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地	於2010年9月27日批出合作發展協議 於2011年1月7日簽署批地文件 於2012年3月15日獲批核一般建築圖則 正進行建造工程
32	(6)	WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004-05	3月	780	2,687	5	122	0	2,435	0	0	2,435	0	300	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年10月13日簽署批地文件 於2011年4月15日批出主營運合約 正進行建築及改建工程 於2013年5月20日取得入伙紙
33 34	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	2004-05	3月		3,339	13,197	17	551	402	29,720	24,780	4,940	0	0	580	兩個項目合併為一商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途	於2010年1月22日批出合作發展協議 於2010年3月16日簽署批地文件 正進行建造工程
35	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004-05	12月	奧柏•御峰	2,328	11,802	12	518	462	20,952	17,460	3,492	0	0	450	於2012年4月20日推出單位發售 於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙	
36	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004-05	12月	形品.星寓	2,195	10,332	12	594	377	19,735	16,425	3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	於2011年8月29日取得入伙紙 於2011年11月24日取得滿意紙 正出售貨尾鋪位
37	(5)	H15	灣仔利東街/麥加利歌街	2003-04	10月	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,930	67,937	9,405	0	2,588	3,967	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史建築; 政府/團體/社區設施包括護理安老院/社區服務支援中心、垃圾收集站及公厕	於2010年2月25日簽署批地文件 正進行建造工程 於2011年8月29日簽署額外商業樓面的修訂函件 連接港鐵和莊士敦道行人路的隧道工程於2012年9月7日刊憲，期間收到4份反對書，運輸及房屋局的委員會於2013年5月29日就反對書進行研訊 市建局於2013年5月27日接納就合和建議興建隧道修訂地契的基本條款建議書
38	(4,5)	H19	上環士丹頓街/永利街	2002-03	3月	2,175	3,049	16	98	92	6,117	5,247	870	0	0	474	發展參數只適用於地盤B及C	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃核准圖 城規會決定不按納收到的陳述書；剔出地盤A並保留劃作另外的綜合發展區 行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則(剔出永利街及必列啫士街街市用地)，並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大綱草圖 於2013年4月2日呈交地盤B及C的總綱發展藍圖，於2013年5月24日獲城規會批核
39	K3	大角咀櫻桃街	2001-02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	1,020	522	43,231	36,466	4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府/ 團體/ 社區設施（護理安老院）	正出售貨尾車位
1-39 小計 (A)					126,011	382,872	442	18,224	10,601	1,017,494	619,542	252,293	100,295	45,367	24,540			

市建局項目摘要 (截至2013年5月31日)

附錄一

					項目地盤未重建前資料				項目發展資料								
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/ 社區設施 總樓面面 積 (平方米)	公眾休憩用 地(†) (平方米)	備註	進度
40-45 - 由房協開展的6個項目																	
40	K20	深水埗青山道/昌華街	2004-05	4月	喜盈	1,003	5,935	10	158	130	9,030	7,525	1,505	0	0	0	正進行建造工程
41	K21	深水埗青山道/元州街	2004-05	4月	喜韻	2,614	14,193	24	496	350	23,520	19,575	3,958	0	0	150	正進行建造工程
42	K22	深水埗元州街/福榮街	2004-05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,200	15,975	459	0	2,741	150	政府/ 團體/ 社區設施（護理安老院） 正進行建造工程
43	K23	深水埗青山道/興華街	2004-05	4月	喜薈	1,399	8,286	11	344	175	12,586	10,488	2,098	0	0	0	正進行建造工程
44	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003-04	11月		1,871	9,834	17	400	274	19,540	16,323	3,217	0	0	0	正進行建造工程
45	K25	深水埗保安道/懷惠道	2003-04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,266	17,680	957	0	2,577	0	政府/ 團體/ 社區設施（護理安老院） 正進行建造工程 於2012年5月底起銷售住宅單位
40-45 小計 (B)					11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,142	87,566	12,194	-	5,318	300		
46-47 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目																	
46	K11	尖沙咀河內道	(8)	名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600	31,209	25,816	0	1,219	其他用途為 381個酒店房間	現正出租商業樓面 酒店正在運作 正出售貨尾單位
47	(5) H9	灣仔太原街/灣仔道	(8)	尚翹峰 (地盤A及B) 壹環 (地盤C)	6,793	12,555	31	975	889	62,310	52,539	3,453	0	6,318	0	政府/團體/社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公廁	地盤A及B已完成銷售住宅單位 於2012年9月10日取得入伙紙 (地盤C) 於2013年1月10日取得滿意紙 (地盤C) 正出售住宅單位 (地盤C) 現正出租商業樓面
46-47 小計 (C)					15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139	34,662	25,816	6,318	1,219		
總計 (A) + (B) + (C)					152,716	481,021	596	21,707	13,366	1,287,571	805,247	299,149	126,111	57,003	26,059		
48-55 - 由市建局開展並已完成的8個項目(7)																	
48	K19	深水埗保安道/順寧道	2002-03	7月	豐盛居	1,394	4,898	8	327	166	12,534	10,451	2,083	0	0	251	項目於2010-11年度完成 正出售車位
49	K30	大角咀洋松街/必發道	2003-04	7月	i-home	1,229	6,313	7	280	182	10,363	9,215	1,148	0	0	0	項目於2010-11年度完成 正出租店舖和車位
50	K26	深水埗福榮街/福華街	2001-02	1月	海峯	1,384	5,129	8	246	173	12,453	10,378	2,075	0	0	255	項目於2010-11年度完成 正出租店舖
51	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119	802	0	0	0	項目於2009-10年度完成 正出售貨尾車位
52	(5) H16	灣仔莊士敦道	2001-02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	21	333	381	20,567	17,967	2,600	0	0	0	項目於2008-/09年度完成
53	H17	灣仔皇后大道東	2002-03	3月	Queen's Cube	378	1,806	5	25	96	3,984	3,543	441	0	0	0	項目於2011-12年度完成 於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 貨尾單位已於2011年8月26日完成轉讓
54	K33	紅磡必嘉圈	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077	261	0	0	0	項目於2011-12年度完成 於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 住宅單位已售罄
55	H20	西營盤第一街/第二街	2002-03	11月	縉城峰	3,536	15,690	30	777	488	38,178	34,259	1,722	0	2,197	700	項目於2012/13年度完成 於2010年6月取得滿意紙 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業車位全部售罄
48-55 小計 (7) (D)					10,703	44,721	85	2,119	1,639	105,338	92,009	11,132	0	2,197	1,206		
0 個由房協開展並已完成的項目(7)																	
所有項目仍在進行中					0	0	0	0	0	0		0	0	0	0		
總計 (7) (E)					0	0	0	0	0	0		0	0	0	0		

項目地盤未重建前資料									項目發展資料							備註	進度
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
56-63 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 (7)																	
56	K17	荃灣楊屋道	(8)	御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031	17,373	0	0	0	項目於2010-11年度完成正出租店舖	
57	K13	荃灣市中心	(8)	萬景峰	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884	23,221	0	3,080	3,700	項目於2010-11年度完成正出售車位正出租店舖	
58	H12	堅尼地城新海旁	(8)	泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794	0	0	110	2300	項目於2007-08年度完成	
59	H13	堅尼地城加惠民道	(8)	怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	0	0	0	0	項目於2007-08年度完成	
60	K10	油麻地窩打老道/雲南里	(8)	窩打老道 8 號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,010	0	0	0	1,650	項目於2007-08年度完成	
61	H1	上環皇后街	(8)	帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579	400	0	5,254	1,200	項目於2007-08年度完成	
62	K2	旺角亞皆老街/上海街	(8)	朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0	160,866		6,548	1,100	項目於2005-06年度完成	
63	K8	旺角廣鏞街	(8)	百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746	2414	0	0	0	項目於2005-06年度完成	
56-63 小計 (7)(F)					59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324	204,274	0	14,992	9,950		
總計 (7) (D) + (E) + (F)					70,452	207,782	260	14,794	6,628	634,930	402,333	215,406	0	17,189	11,156		
開展 + 已完成					223,168	688,803	856	36,501	19,994	1,922,501	1,207,580	514,555	126,111	74,192	37,215		

Note (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。

(2) 「重建工廈」項目

(3) 「需求主導」項目

(4) 項目1-18及22至25及27-29的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地的批核過程中有所更改。

(5) 項目 16, 17, 26 及 33 純為保育項目，其餘項目則為重建項目，而重建項目22, 23, 31, 37, 38, 47 及 52則包括一些保育元素。

(6) 舊區活化項目

(7) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目將視作已完成項目。

(8) 項目由前土發公司開展。

項目分類

- + 39 個由市建局開展的項目
 - + 6 個由房協開展的項目
 - + 2 個由前土發公司開展的項目
 - + 8 個已完成的市建局項目
 - + 0 個已完成的房協項目
 - + 8 個已完成的前土發公司項目
- 共63個項目

市區重建局
所有已完成項目的累計財務資料
(請參閱附錄二附頁三的註釋)

已完成項目數目

2001 年至 2011-12 年度已完成項目	15
2012-13 年度已完成項目	1
已完成項目總數	16

參考日期

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999=100)	
		指數	自市建局成立後的 變動比率	指數	自市建局成立後的 變動比率
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目年份	2012-13	121.5	282%	239.3	297%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2012 年 3 月 31 日完成 的 15 個項目	2012-13 年度 完成的 1 個項目	截至 2013 年 3 月 31 日 完成的所有項目
	A	B	A + B
	\$ 百萬元	\$ 百萬元	\$ 百萬元
總收益	11,008.0	3,883.2	14,891.2
總直接成本	(8,537.8)	(489.1)	(9,026.9)
盈餘 / (虧損)	2,470.2	3,394.1	5,864.3
政府豁免之地價	(383.0)	(527.0)	(910.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	2,087.2	2,867.1	4,954.3

備註

在截至 2013 年 3 月 31 日止完成的 16 個項目中的其中 4 個項目，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，惟根據各項目的合作發展協議，該等商業樓面未來將作出售用途。2012-13 年度並無此類項目。於 2013 年 3 月 31 日，市建局在上述 4 個項目的商業樓面中估計應佔總值約為 39 億元。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁三的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 西營盤第一街 / 第二街
名稱: 縉城峰
參考欄目: 項目摘要第 55 項

地盤資料

面積 (平方米) 3,536
原有總樓面面積 (平方米) 15,690
樓宇數目 30

項目發展資料

總樓面面積 (平方米) 38,178
住宅單位 488
商業樓面 (平方米) 1,722
政府/團體/社區設施 (平方米) 2,197
公眾休憩用地 (平方米) 700
項目需時 10 年

里程碑

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999=100)	
		指數	自發出物業收購 建議後的變動比率	指數	自發出物業收購 建議後的變動比率
市建局開展項目	2002年11月	35.0		65.1	
發出物業收購建議	2003年3月	33.5	100%	61.2	100%
項目協議	2005年7月	54.5	163%	92.8	152%
批地	2005年12月	51.8	155%	90.1	147%
銷售單位	2010年2月	76.8	229%	140.7	230%
項目完成年份	2012-13	121.5	363%	239.3	391%

財務資料

\$ 港幣百萬元

總收益 3,883.2
總直接成本 (489.1)
盈餘 / (虧損) 3,394.1
政府豁免之地價 (527.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損) 2,867.1

備註

市建局負責收購及拆卸工作。
發展商負責所有發展成本。
市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

項目資料單張註釋

1) 項目開展所屬財政年度

由前土發公司開展並由市建局接手的項目，項目開展的年份為前土發公司首次在其年報中公布為正在開展項目所屬財政年度。

由市建局開展的前土發公司項目及根據《市區重建局條例》開展的項目，項目開展年份為刊憲公布開展項目及進行人口凍結調查的年份。

2) 項目完成日期/財政年度

項目完成日期為項目內所有住宅單位售罄，所有商業及其他樓面（車位及電單車車位除外）售罄或大部分租出的財政年度。

3) 項目需時

由開展項目至項目完成的時間。

4) 總樓面面積

項目落成時的總樓面面積。

5) 收益

收益包括適用於不同項目的下列各項 —

- (a) 在簽署合作發展協議時，收取合作發展伙伴的前期款項；
- (b) 根據合作發展協議的條款，收取自合作發展伙伴的保證金；
- (c) 根據合作發展協議的條款，攤分自合作發展伙伴的售樓收益盈餘，包括截至匯報年度分得項目已租出商業樓面的淨租金收入，但不包括項目未售出商業樓面的攤分價值；及
- (d) 收取自合作發展伙伴的淨售樓收益，用作購買前土發公司在有合作發展伙伴前收購的物業。

6) 直接成本

直接成本代表每個重建項目引起的所有成本，包括適用於不同項目的（a）收購、補償及安置成本；及（b）其他成本，包括項目引起的直接顧問費用。

7) 補地價

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

市建局不需要補地價，原因是作為政府對市建局財政支援的一部分，市建局經財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內的新項目，有關用地均以象徵式地價直接批予市建局。

8) 攤分的間接成本

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

9) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

— 完 —